Das Reichsmietengesetz

im Verhältnis zum Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches.

Auszug aus der

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der Würde eines Doktors der Rechte

der Rechts- und Staatswissenschaftlichen Fakultät

der Vereinigten Friedrichs-

Universität Halle-Wittenberg

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

vorgelegt von

Hermann Nagel

Referendar aus Stendal

Referent: Professor Dr. Hein

Halle a. d. S. 1925.

Buchdruckerei Emil Wolff & Söhne.

Teil I.

Einleitung.

A. § 1.

Die Miete ist ein gegenseitiger Vertrag, eine Unterart des zweiseitig verpflichtenden Vertrages. Sie ist ein Dauerschuldverhältnis. Es handelt sich bei ihr nicht um ein dingliches, sondern um ein obligatorisches Recht.

B. § 2.

Das Mietrecht des BGB hat seit 1914 manche Änderungen und Ergänzungen erfahren. Als solche kommen besonders in Betracht: Die Mieterschutzverordnungen vom 26. Juli 1917 (ergänzt durch Verordnungen vom 23. September 1918, 22. Juni 1919, 11. Mai 1920, 11. Juli 1921 — jetzt Mieterschutzgesetz vom 1. Juli 1923), ferner die Höchstmietenanordnung vom 9. Dezember 1919 und das RMG vom 24. März 1922 (in Kraft seit 1. Juli 1922).

C. I. § 3.

Dem RMG werden Verfassungswidrigkeiten zur Last gelegt. Es soll gegen die Artikel der Reichsverfassung 10 (4), 7 (1), 152, 153, 164 verstoßen. Ein Verstoß gegen Artikel 10 (4) liegt deswegen nicht vor, weil das RMG die Bildung des Mietzinses, d. h. bürgerliches Recht, regelt, während Art. 10 (4) die Wohnfürsorge im Auge hat. Ein Verstoß gegen Art. 7 (1) ist nicht vorhanden, weil dem Reiche über das vom RMG behandelte Gebiet (bürgerliches Recht) die Gesetzgebung zusteht, daher zum mindesten auch die Befugnis, darüber Grundsätze aufstellen zu dürfen. Die Art. 152/153 sind nicht verletzt, denn die in diesen Artikeln bezeichneten Grundrechte sind nach Maßgabe nicht nur der gegenwärtig geltenden, sondern auch der zukünftig entstehenden Gesetze einschränkbar. Ein Verstoß gegen Art. 164 der Reichsverfassung ist ebenfalls nicht festzustellen, da das RMG niemanden überlastet. Es will derartiges gerade durch die zwangsmäßige Regelung des Mietzinses vermeiden.

C. II. § 4.

Nach § 21 des RMG werden von den Landesregierungen Ausführungsverordnungen erlassen, die den Verschiedenheiten der einzelnen Länder Rechnung zu tragen bestimmt sind.

Teil II.

Einfluß des RMG auf das Mietrecht des BGB.

Kapitel 1.

Mieterstreckung.

§ 5.

Das RMG erstreckt seine Wirkung auf die Bildung des Mietzinses und auf die Verpflichtung zur Tragung der Betriebskosten und zur Instandhaltung des Mietraumes (§§ 1, 20 RMG). Auf die Entstehung des Mietverhältnisses ist es nicht von Einfluß, ebensowenig auf seine Beendigung. Es wirkt auf sämtliche Arten von Räumen ein, sofern sie sich in Gebäuden oder Gebäudeteilen befinden. Mobilien trifft es nicht. Die Zwecke, zu denen die Räume gebraucht werden, sind unwesentlich. Es bezieht sich auf Haupt- und Untermietverhältnisse. Für Räume in Gebäuden, die erst nach dem 1. Juli 1918 bezugsfertig geworden sind, gilt das RMG nicht.

Kapitel 2.

Mietzins.

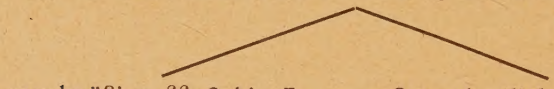
Erster Abschnitt: Hauptmiete.

A. § 6.

Der gesetzliche Mietzins (§ 1 I RMG) kommt durch eine einseitige, schriftliche, empfangsbedürftige Willenserklärung zustande. Sie greift nur in bestehende Mietverträge ein. Eine mündliche Vereinbarung der Reichsmiete im Sinne des § 1 I RMG ist unmöglich (§ 125 BGB). Durch mündliche, formlose Einigung kommt eine Vertragsmiete zustande, die sich rein äußerlich nach dem Rahmen der gesetzlichen Miete berechnet. Die Frage, ob die Berufung auf die gesetzliche Miete unter einer Bedingung oder Befristung abgegeben werden kann, ist zu verneinen. Möglich ist die Schaffung der Reichsmiete durch behördlichen Akt. Er hat wie die private Berufung auf die gesetzliche Miete rechtsgestaltende Wirkung.

B. I. § 7.

Im Gegensatz zur Vereinbarungsmiete im Sinne des § 535 BGB, die rechtlich betrachtet eine einheitliche Größe darstellt, ist der Mietzins nach dem RMG eine Summe von Einzelbestandteilen. Er setzt sich zusammen aus der Grundmiete (d. h. Friedensmiete vom 1. Juli 1914 abzüglich eines Hundertsatzes — gewöhnlich 20 v. H.) + Zuschlägen hierzu: 1. für Zinskostensteigerung, 2. für Betriebskosten, 3. für Instandsetzungskosten bez. laufender Reparaturen. Der Begriff der gesetzlichen Miete ist infolge der verunglückten Systematik des RMG nicht eindeutig. Während die Leistungen des § 7 RMG noch zu dem in den §§ 2 bis 6 gemeinten Begriff der regelmäßigen gesetzlichen Miete gehören, sind die der §§ 10 und 12 RMG als außerordentlicher gesetzlicher Mietzins anzusehen, so daß sich bez. des Begriffes der gesetzlichen Miete folgendes Bild ergibt:



Trotz der Umlagefähigkeit mancher Betriebs- und Instandsetzungskosten findet durch diese Berechnungsform des Mietzinses kein Einfluß auf das Mietrecht des BGB (§§ 536, 546) statt.

B. II a. § 8.

Während die Festsetzung der Höhe des Mietzinses nach dem BGB in der Hand der Vertragsparteien liegt, ist zur Inkraftsetzung der schematisch feststehenden Reichsmiete nur eine Erklärung eines der beiden Kontrahenten erforderlich. Sie hat Zwangsnatur. Allerdings können die Parteien durch freie Vereinbarung die Reichsmiete jederzeit ausschließen, jedoch nicht dauernd (§ 19 RMG). Die obersten Landesbehörden können die gesetzliche Miete als für alle Mietverhältnisse bindend erklären und sie so zu einer reinen Zwangsmiete machen. In einem solchen Falle wäre der Vertragsfreiheit hinsichtlich der Mietzinsbildung jeder Boden entzogen.

B. II b, 1. § 8.

Der Mietzinsanspruch aus § 535 BGB gehört zum verfügungsfreien Vermögen des Vermieters. Da das RMG einzelnen Gliedern der gesetzlichen Miete einen bestimmten Zweck beilegt, kann die Meinung aufkommen, die gesetzliche Miete sei ein Sondergut. Das ist bei normaler Geltung der Reichsmiete nur der

Fall bez. des Zuschlages aus § 7 I RMG (Zuschlag für große Instandsetzungsarbeiten). Die Beschränkung des Vermieters in § 7 I RMG ist als ein relatives Veräußerungsverbot im Sinne des § 135 BGB anzusehen. Völlig verfügungsfreies Vermögen bez. jedes Teiles der gesetzlichen Miete liegt vor bei Geltung des § 7 IV RMG (Zuschlag für große Instandsetzungsarbeiten für den einzelnen Fall). Bei anormaler Geltung der Reichsmiete (Sperranordnungen gemäß §§ 6 II und 7 I a. E.) werden die Zuschläge sowohl für große als auch für laufende Instandsetzungsarbeiten zu einem Sondervermögen. Das durch die Sperranordnungen geschaffene Sondergut steht jedoch nicht im Vermögen des Vermieters, sondern gehört der Gemeinde, die diesen Fonds aus sozialen Interessen bewirtschaftet.

B. II b, 2. § 10.

Bei normaler Geltung der gesetzlichen Miete und bei Wirksamkeit des § 7 IV liegt wegen Fehlens einer gesetzlichen Veräußerungsbeschränkung kein Einfluß auf die §§ 535 ff. BGB vor. Ist § 7 I (genereller Zuschlag für große Instandsetzungsarbeiten) in Kraft gesetzt, so wird § 535 BGB beeinflußt. Der Vermieter kann über diesen Teil des Mietzinses nicht frei verfügen, da er Sondergut darstellt. § 536 BGB wird auch in diesem Falle nicht berührt, ebensowenig wie §§ 571, 573 BGB.

Bei anormaler Geltung der Reichsmiete (Sperrung der Instandsetzungszuschläge gemäß §§ 6 II und 7 I a. E.) wird § 535 BGB insofern beeinträchtigt, als durch § 6 II RMG der Anspruch auf diesen Teil der Miete (Zuschläge aus § 3 Ziff. 3 RMG) dem Vermieter gänzlich entzogen wird. Die §§ 536, 571 BGB werden wiederum nicht berührt. Der Erwerber tritt in die Rechtsstellung des Vorgängers ein, kann aber die Aufhebung der Sperre verlangen. § 573 BGB wird hinfällig, wenn die Sperre aus den §§ 6 II und 7 I a. E. v o r der Verfügung über den Mietzins erfolgt, da kein Mietzinsanspruch mehr bestand. Das gleiche gilt, wenn die Sperre n a c h der Verfügung über den Mietzins erfolgt, hinsichtlich des Teiles der Zuschläge aus den §§ 3 Ziff. 3 und 7 I, der n a c h der Sperrmaßnahme fällig wurde. Waren die Zuschläge v o r h e r fällig, so gilt § 573 BGB.

B. III. § 11.

Die Höhe des bürgerlich-rechtlichen Mietzinses gibt zu Streitigkeiten wenig Veranlassung. Sie findet ihre Grenze in der Wucherbestimmung des § 138 BGB. Bei der gesetzlichen Miete kommt eine Berufung auf gute Sitten nicht in Betracht, weil die Mietzinsfrage technisch geregelt ist. Diese technischen Berech-

nungsregeln des RMG sollen ein unbilliges Ergebnis im Einzelfalle vermeiden.

Wird die Höhe der gesetzlichen Miete nicht bestritten, so ist der Mietzinsanspruch im Wege der Klage vor dem ordentlichen Gericht durchzuführen. Bei einem Streit über die Höhe des Mietzinsanspruchs ist das Mieteinigungsamt gemäß § 1 II zuständig. Der ergangene Beschluß des Mieteinigungsamtes stellt die Höhe der gesetzlichen Miete für die Gerichte bindend fest. Gilt die gesetzliche Miete durch Übereinkunft, so ist ihre Höhe vom ordentlichen Gericht festzustellen.

Zweiter Abschnitt: Untermiete.

§ 12.

An Begriff und Zulässigkeit der Untermiete im Sinne des § 549 BGB ist durch das RMG nichts geändert worden. Es werden jedoch die Bestimmungen des § 14 RMG hinsichtlich Untermiete entsprechend angewandt, wenn ein Hauseigentümer oder jemand, der kraft sonstigen dinglichen Rechtes ein Grundstück innehat, einen Teil des von ihm selbst im Hause benutzten Raumes vermietet. Diese Erstreckung ist möglich, weil § 14 RMG eine ganz andere Frage ordnet (Mietzinsbildung) als § 549 BGB (Erlaubniserteilung).

Kapitel 3.

Mietdurchführung.

C. § 13.

Neben der Bildung des Mietzinses regelt das Reichsmietengesetz (§ 20) die Durchführung des Mietanspruchs hinsichtlich Tragung der Betriebskosten und Instandhaltung der Mietsache. Das Bürgerliche Gesetzbuch stellt in bezug auf diese Verbindlichkeiten abänderbares Recht dar. Der Begriff der Betriebskosten des Reichsmietengesetzes ist weiter als der der Lasten des § 546 BGB. Er umfaßt auch Nebenleistungen oder ähnliche Unkosten gemäß §§ 2 I und 4 I RMG. Der Begriff der Instandhaltung des Mietraums ist der gleiche wie in § 536 BGB. Durch § 20 RMG wird das abdingbare Recht des BGB hinsichtlich der Leistungen aus den §§ 536, 546 zum jus cogens. Ein stillschweigender Verzicht auf die Rechte aus § 536 BGB ist unter Geltung der Reichsmiete unmöglich. Unwirksam wie der stillschweigende Verzicht auf die Befugnisse aus § 536 BGB wird durch die Geltung der gesetzlichen Miete das sich in schriftlichen Mietverträgen häufig findende Anerkenntnis, die Mieträume in vertragsgemäßem Zustande übernommen zu haben. Ebenfalls nichtig wird unter Gel-

tung der Reichsmiete auch die in Mietverträgen oft wiederkehrende Verpflichtung, die Mieträume bei Auszug aus der Wohnung in tadellosen Zustand zu versetzen. Der Umfang der Verpflichtung richtet sich nach dem BGB, nicht nach der durch RMG bedingten Höhe des Reparaturaufkommens.

D. § 14.

Außer der Verpflichtung zur Tragung der Betriebskosten und zur Instandhaltung des Mietraums regelt das RMG durch § 20 die Nebenleistungen der Vertragsteile, die sowohl auf Gesetz wie auf Vertrag beruhen können, und die das geordnete Zusammenleben betreffen (Mietordnung). § 20 RMG läßt alle diese auf dem BGB oder Vertrag (z. B. Hausordnungen) beruhenden Rechte und Pflichten unberührt. Von diesem Grundsatz des § 20 RMG gibt es aber eine bedeutende Ausnahme: Das RMG (§ 20 I Satz 2) stellt in bezug auf alle auf Gesetz oder Vertrag sich gründenden Rechte und Pflichten den gesetzlichen Zustand des BGB her, falls die Übernahme der Verpflichtungen von offenbarer Einwirkung auf die Bemessung des Friedensmietzinses gewesen ist.

E. § 15.

In den Befugnissen des Mieters aus den §§ 537/538 BGB liegt ein Kontrollrecht über die Verpflichtungen des Vermieters. Dies gilt auch unter der Herrschaft der gesetzlichen Miete; dazu kommen jedoch noch Erweiterungen. Das RMG (§ 6 II) gibt einen Sicherungsanspruch hinsichtlich laufender Reparaturen, ferner die Befugnis, bei Entnahme vom Hauskonto zwecks Vornahme großer Instandsetzungsarbeiten dem Vermieter die Zustimmung zu verweigern (§ 7 I). Eine Neuschöpfung des RMG ist die Mietervertretung (§ 17). Sie ist keine juristische Person. Sie ist auch kein Organ der Mieterschaft. Sie ist ferner nicht gesetzlicher Vertreter der Mieter, da ihre Vertretungsmacht nicht unmittelbar auf dem Gesetz beruht, sondern auf dem Willen der Vertretenen. Sie ist eine durch Rechtsgeschäft erteilte Vertretungsmacht des bürgerlichen Rechts. Durch die Ausführungsverordnungen der Länder kann das Zustandekommen der Mietervertretung auch im Wege der Fiktion bewirkt werden (§§ 21/22 RMG), falls die Mietervertretung nicht durch Stimmeneinhelligkeit, sondern durch Mehrheitsbeschluß gewählt wird. Die Kontrollbefugnisse der Mietervertretung sind ähnlich denen des Einzelmieters. Es handelt sich auch hier um den Nachweis über das Verbleiben der Gelder bez. der dem Vermieter gemäß §§ 20 RGM, 536, 546 BGB obliegenden Pflichten. Im allgemeinen ist die Mietervertretung eine verunglückte Schöpfung des Sozialisierungsgedankens der Nachkriegszeit.

Teil III.

Schluß.

§ 16.

Das Reichmietengesetz schematisiert den vereinbarten Mietzins und macht die §§ 536, 546 BGB zum zwingenden Recht. Es hat durch die Unverzichtbarkeit und durch den einseitigen Akt der Berufung auf die gesetzliche Miete Zwangscharakter. Trotz der scharfen Eingriffe in die zivilrechtliche Vertragsfreiheit ist das RGM eine privatrechtliche Regelung; denn es behandelt solche Rechte und Pflichten, die in erster Linie ad singulorum utilitatem, nicht im Interesse des Staates, geschaffen sind. Das RMG ist keine erschöpfende, sondern nur eine das BGB abändernde und ergänzende Regelung. Man kann daher auch unter der Herrschaft der gesetzlichen Miete noch von einem zivilen Mietrecht sprechen.